

Ville de Montereau-Fault-Yonne

Projet

Règlement intérieur Commission d'indemnisation amiable des commerçants

Préambule

Dans le cadre de sa politique de soutien au commerce de proximité, la ville de Montereau-fault-Yonne a créé par délibération n°07/2026 du conseil municipal en date du 12 janvier 2026, une commission d'indemnisation amiable afin de permettre d'indemniser les commerçants des conséquences de travaux d'aménagement majeurs diligentés par ses soins, dans le respect des conditions et principes définis par la jurisprudence administrative.

La Commission d'indemnisation amiable des préjudices causés aux commerces en lien avec des travaux publics est une structure autonome. Son règlement intérieur définit le cadre juridique du traitement des demandes d'indemnisations.

Le rôle de la Commission est :

- d'étudier la recevabilité des demandes relatives aux éventuels préjudices économiques constatés par les commerces sur leurs marges brutes,
- de déterminer la réalité des préjudices subis,
- de proposer à titre consultatif l'attribution d'indemnisations et le cas échéant les montants préconisés.

Article 1 – Objet de la commission

Par délibération en date du 12 janvier 2026, le conseil municipal a créé une commission d'indemnisation amiable du préjudice commercial pouvant résulter des travaux d'aménagement de la place Bosson, de la Place Beaumarchais (commerces implantés avenue Molière et boulevard Diderot de l'intersection avec l'avenue Molière jusqu'à l'intersection avec la rue Edmond Rostand). Les travaux nécessaires à la requalification du projet « îlot Cœur de Ville » feront l'objet d'une validation préalable par le conseil

municipal, tant pour ce qui concerne leur durée que leur périmètre précis (la rue du docteur Arthur Petit jusqu'à l'intersection de la rue Emile Lefebvre étant naturellement intégrée dans ce dispositif).

L'objet de la commission est le suivant :

- Instruire les dossiers de demande d'indemnisation des préjudices commerciaux susceptibles d'être causés aux acteurs économiques riverains, en s'entourant de l'avis d'experts techniques et financiers afin de déterminer d'une part, la réalité du préjudice, et d'autre part, son évaluation financière ;
- Emettre un avis motivé et une proposition de montant d'indemnisation.

Cette commission d'indemnisation amiable est un organe purement consultatif, dont l'avis sert à éclairer les décisions de la Ville qui reste souveraine dans le choix de refuser ou d'accepter le principe du versement d'une indemnisation aux professionnels et d'en arrêter le montant.

La mise en place de la commission ne garantit pas l'attribution systématique d'indemnités.

La commission examine d'abord la recevabilité de la demande en vérifiant si les conditions juridiques ouvrant droit à indemnisation sont réunies, avant d'analyser la part du préjudice indemnisable et d'arrêter une proposition de montant.

La commission d'indemnisation amiable se base, pour émettre ses propositions, sur les principes de la jurisprudence administrative.

Elle ne prendra en compte que les demandes d'indemnisation présentées par les acteurs économiques strictement riverains des travaux – et par conséquent à l'exclusion de ceux situés dans les voies adjacentes - et subissant une baisse d'activité ainsi qu'une perte de marge brute du fait desdits travaux.

La marge brute se définit comme la différence entre le chiffre d'affaires hors taxe et les achats hors taxe nécessaires à la réalisation de ce chiffre d'affaires, cette marge brute étant minorée de la réduction des charges de personnel constatée pendant la période indemnisée.

La perte de marge brute s'entend de la différence entre la moyenne des marges brutes constatées au cours des trois derniers exercices comptables sur une période correspondante à celle des travaux et la marge brute dégagée pendant lesdits travaux.

En cas d'accord de l'acteur économique concerné sur la proposition émise par la commission, un projet de protocole d'accord transactionnel sera soumis au conseil municipal qui suit.

Le siège de la commission est situé à l'Hôtel de ville – 54 rue Jean Jaurès – 77130 Montreuil-sous-Yonne.

Article 2 – Composition de la commission

La commission est composée de 9 membres avec voix délibérative

Elle comprend :

- 5 élus titulaires et 5 élus suppléants désignés par le conseil municipal
- 1 représentant de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine-et-Marne
- 1 représentant de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Montereau-fault-Yonne
- 1 représentant du Centre des Finances Publiques Montereau-fault-Yonne
- 1 représentant de l'Association des Commerçants Monterelais

Chaque membre titulaire permanent de la commission sera représenté, en son absence, par son suppléant.

Le président de la commission est issu du conseil municipal. Il est désigné dès la première réunion de la commission et dès la première réunion suivant le renouvellement du conseil municipal.

Sur demande du président et avec l'accord des membres de la commission, celle-ci pourra entendre, à titre exceptionnel, des personnes compétentes dans un domaine spécifique.

Les membres de la commission d'indemnisation amiable n'appartenant pas au conseil municipal sont désignés par un arrêté du Maire sur proposition de leur organisme de rattachement.

Article 3 – Lieu et périodicité de la commission

La commission se réunit à l'Hôtel de Ville de Montereau-fault –Yonne , 54 rue Jean Jaurès – 77130. Les réunions en distanciel sont autorisées.

La périodicité des réunions est fixée par le Président de la commission, en fonction du nombre de demandes indemnitàires à traiter. Elle se réunit au moins une fois par an.

Article 4 - Convocation de la commission et ordre du jour des séances

Le président arrête l'ordre du jour de la séance.

Le secrétariat de la commission adresse à chaque membre de la commission une convocation reprenant cet ordre du jour 5 jours francs au moins avant la séance ainsi que l'ensemble des pièces nécessaires à une juste appréhension des dossiers.

En cas d'urgence, le président peut décider d'inscrire des points supplémentaires à l'ordre du jour de la réunion de la commission. La commission décide à la majorité des voix des membres présents, de l'examen ou non desdits points.

Article 5 - Organisation des séances

La commission est présidée par son président ou, en son absence, par un élu municipal siégeant.

Le secrétariat de la commission est assuré par le service municipal du commerce. A l'issue de chaque réunion, il est dressé un procès-verbal par un secrétaire désigné en début de séance et est soumis à l'approbation de la commission lors de la séance suivante.

A l'ouverture de la séance, le Président (ou son suppléant) constate la présence des membres et leur qualité. Il donne connaissance des absents excusés.

Un quorum de 5 membres à voix délibérative est nécessaire à la validité des avis rendus par la commission.

Si après une première convocation ce quorum n'est pas atteint, la commission est à nouveau convoquée à 3 jours au moins d'intervalle. Elle délibère alors sans condition de quorum.

Les procurations sont acceptées mais ne sont pas comptées pour le quorum. Chaque membre peut recevoir une seule procuration.

Les avis de la commission sont pris à la majorité des voix des membres présents ayant voix délibératives.

Les votes ont lieu à main levée.

En cas de partage des voix, le Président (ou son suppléant) a voix prépondérante.

Dans le cas où l'un des membres ayant voix délibérative se trouverait en position de conflit d'intérêt, celui-ci ne participe ni aux débats ni au vote.

Article 6 - Tenue et police des séances

La commission se réunit à huis clos.

Les personnes éventuellement convoquées par la commission seront introduites lors de l'examen du dossier concerné et quitteront la salle après leur audition.

A la demande du président, la commission pourra procéder à l'audition de toute personne en mesure d'éclairer les débats et notamment du demandeur. Ces personnes quitteront la salle après leur audition.

Les demandeurs seront informés de la date de la séance au cours de laquelle leur dossier sera examiné.

Le président dispose seul de la police de la réunion.

Article 7 – Confidentialité des séances

L'ensemble des informations communiquées par le demandeur ou échangées au cours des séances de la commission d'indemnisation amiable sont confidentielles.

Les membres de la commission s'engagent à respecter cette confidentialité des séances en s'interdisant toute divulgation sous quelque forme que ce soit et en renonçant à assister tout professionnel requérant.

Article 8 – Périmètres d'intervention

Le dispositif s'applique aux commerçants dont l'établissement est situé **dans le périmètre direct des travaux** de requalification de la Place Bosson et de la Place Beaumarchais (commerces implantés avenue Molière et boulevard Diderot (de l'intersection avec l'avenue Molière jusqu'à l'intersection avec la rue Edmond Rostand). Les commerces situés près de la Place Jean XXIII et bénéficiant de l'installation temporaire des marchés hebdomadaires ne seront pas éligibles au dispositif après la réinstallation des marchés place Beaumarchais à l'issue des travaux).

Le périmètre d'intervention du projet « Îlot Cœur de Ville » feront l'objet d'une délibération du conseil municipal tenant compte notamment des périodes des travaux. Les commerçants situés dans la rue du docteur Arthur Petit jusqu'à l'intersection avec la rue Emile Lefebvre seront éligibles au dispositif.

Article 9 - Acteurs économiques éligibles

La procédure est ouverte aux seuls commerçants de détail et prestataires de service avec réception de clientèle.

Sont exclus du dispositif au regard de la jurisprudence administrative les professions libérales, pharmaciens, associations, banques, assurances, agences immobilières, loueurs d'appartements.

Pour être éligible, l'acteur économique doit remplir les conditions suivantes :

- Secteur d'activité : l'acteur économique doit être inscrit au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire de la Chambre de Métiers - Critère d'antériorité : l'acteur économique doit être installé dans son point de vente depuis au moins la date du démarrage des travaux dans les secteurs concernés et prévus dans les ordres de service des marchés publics de travaux.
- Critère géographique : l'acteur économique doit être strictement riverain de la voie publique ou l'espace public concernés par les travaux du périmètre cité à l'article 8
- Critères économiques : l'acteur économique doit connaître une baisse significative de son activité en raison des travaux et en apporter la preuve.
- L'acteur économique ne doit pas occuper les locaux en vertu d'un bail commercial de courte durée ou dérogatoire, ou d'une convention d'occupation précaire
- L'acteur économique doit être confronté à une contrainte d'accès à son établissement du fait de travaux objet du présent règlement

Les entreprises en liquidation sont exclues du dispositif.

Les acteurs économiques riverains dont le chiffre d'affaires hors taxes, sur la période des travaux réalisés et ayant directement impacté l'activité du demandeur, a diminué de moins de 15 % par rapport au chiffre d'affaires annuel moyen réalisé au cours des années 2022, 2023 et 2024 ne sont pas éligibles au dispositif d'indemnisation

Article 10 - Conditions d'indemnisation

Pour donner lieu à indemnisation, le dommage doit être, au sens de la jurisprudence administrative :

- Actuel et certain : pour prétendre à une indemnisation, le dommage ne saurait en effet être éventuel, le bénéfice seulement escompté n'ouvre pas droit à indemnité ;
- Direct : le dommage doit présenter un lien de causalité direct et immédiat avec les chantiers correspondant aux différents travaux énumérés à l'article 8 ;
- Spécial : le dommage ne doit concerner qu'un nombre limité de personnes placées dans une situation particulière

- Anormal : le dommage doit excéder la part de gêne que les riverains de la voie publique sont tenus de supporter sans indemnité en contrepartie des aisances de voirie dont ils bénéficient en temps normal.

Le caractère anormal du dommage est apprécié au regard : de la gêne occasionnée, son intensité et sa durée (nuisances, accès impossible ou excessivement difficile) ; des mesures mises en œuvre par la ville de Montereau pour limiter la gêne (informations affichées sur les palissades, mesures de signalisation, prise en compte des périodes de vente ou d'ouverture des magasins...), des avantages que le commerçant pourrait éventuellement retirer des travaux achevés, qui viendraient en compensation du dommage subi, et enfin des éléments de conjoncture.

Tout recours contentieux formé devant une juridiction privée le demandeur de la possibilité de bénéficier de la procédure amiable.

Article 11 - Modalités de calcul de l'indemnité

Le demandeur doit prouver qu'il a subi un dommage direct et anormal caractérisé par une perte de chiffre d'affaires en relation directe avec les travaux.

Le calcul du préjudice se fait par l'application d'un taux de marge brut à la perte de chiffre d'affaires HT. Le taux de marge brut retenu résulte de la moyenne de la marge constatée dans les comptes des trois années précédant le début des travaux. La perte de chiffre d'affaires se calcule par différence entre le chiffre d'affaires effectivement réalisé pendant la période sinistrée et celui enregistré pour la même période avant l'existence des troubles.

L'indemnité est calculée sur la base du montant de la perte du chiffre d'affaires HT * taux moyen de marge brute des 3 derniers exercices clos.

Seule est prise en compte la perte comptable constatée, à l'exclusion de la perte de valeur d'un fonds de commerce ou de la perte de loyer.

La marge brute se définit comme la différence entre le chiffre d'affaires hors taxe et les achats hors taxe nécessaires à la réalisation de ce chiffre d'affaires, cette marge brute étant minorée de la réduction des charges de personnel constatée pendant la période indemnisée.

La perte de marge brute s'entend de la différence entre la moyenne des marges brutes constatées au cours des trois derniers exercices comptables sur une période correspondante à celle des travaux et la marge brute dégagée pendant lesdits travaux.

Dans le cas où un commerçant, installé récemment, ne peut produire 3 bilans, la commission appréciera la demande sur les éléments fournis. Les périodes de fermetures pour congés et autres éléments significatifs pourront venir en déduction du montant de l'indemnité proposée.

Des abattements exceptionnels sur le montant d'indemnisation (baisse structurelle du secteur d'activité, mauvais choix de gestion manifeste...) peuvent être prononcés par la Commission.

Le montant net maximum d'indemnisation par commerce accordé sur la durée totale des travaux et quel que soit le nombre de demandes est fixé à 10 000 €. Une fois l'indemnité déterminée, celle-ci ne doit pas amener l'entreprise à dégager pour la période étudiée un résultat supérieur à celui déterminé pour l'exercice précédent.

Article 12 – Saisine de la commission

Tout acteur économique riverain tel que défini à l'article 9 qui constate une baisse de son activité, directement liée aux différents travaux définis ci-dessus, peut se procurer auprès du secrétariat de la commission un dossier de demande d'indemnisation (modèle en annexe).

Chaque demande est présentée selon le modèle joint en annexe au présent règlement et avec a minima ces éléments :

- Extrait K-bis récent ou extrait d'immatriculation au répertoire des métiers (extrait « D1 »)
- Déclarations fiscales des Chiffres d’Affaires des 3 dernières années de référence et de l’année en cours.
- Détail du Chiffre d’Affaire mensuel des 3 derniers exercices.
- Relevé d’Identité Bancaire (RIB)
- L’évaluation du préjudice en faisant éventuellement appel aux services d’un conseil qu’il choisira et rémunérera. Les éléments financiers doivent être certifiés par un expert-comptable.

La commission se réserve en outre le droit, au cas par cas, de demander la production de pièces complémentaires de nature à éclairer le dossier, le demandeur pouvant, quant à lui, produire toute pièce qu'il jugera utile pour l'examen de sa demande.

Le dossier de demande d'indemnisation doit être complété et adressé accompagné des pièces justificatives, par lettre recommandée avec accusé de réception au secrétariat de la commission, ou déposé à l'accueil de l'Hôtel de Ville de Montereau-fault-Yonne contre récépissé accusant réception.

Article 13 – Déroulement de la procédure instruction

8.1 – Examen de la recevabilité

Les demandes d'indemnisation sont recevables annuellement dans un délai de 8 mois après la fin des travaux sur constat de fin de travaux établi par la ville de Montereau-fault-Yonne.

Pré-instruction administrative

A réception du dossier d'indemnisation et de l'ensemble des pièces justificatives nécessaires à l'analyse économique propre à chaque entreprise, une pré-instruction purement administrative sera effectuée par le secrétariat de la commission.

Seuls les dossiers complets seront instruits.

Lorsque le dossier sera réputé complet d'un point de vue administratif, le demandeur recevra un accusé réception par courrier ou courriel, l'en informant.

S'il manque des pièces, le requérant en sera informé par courrier ou courriel et disposera d'un délai d'1 mois pour compléter son dossier. Passé ce délai, si le dossier n'est pas complet, il sera rejeté et ne fera l'objet d'aucune instruction de la part de la commission.

En cas de recevabilité de la demande, le dossier fera l'objet d'un examen technique et financier avant d'être étudié par la commission.

Expertise technique

Un rapport technique est dressé par un agent du service commerce de la ville de Montereau-fault-Yonne qui établira la réalité et l'importance de la gêne d'accessibilité de l'activité causée par le chantier (cause, étendue, effet, durée) grâce aux données issues des arrêtés de circulation et de stationnement, aux conditions de circulation des piétons, aux emprises du chantier, aux photos datées, aux schémas extraits des dossiers d'exploitation des entreprises, aux observations écrites formulées par le demandeur et aux auditions éventuelles nécessaires

Expertise comptable

L'expertise financière sera réalisée par un expert-comptable.

Le demandeur s'engage à communiquer à l'expert chargé de l'examen comptable de sa demande, tout document ou information complémentaire qu'il jugera utile à sa mission, et ce pour la période de référence qu'il aura fixée.

Cette analyse comptable ne portera que sur la perte de marge brute subie par le demandeur.

Toute perte liée notamment à la perte de valeur du fonds de commerce (dont la perte de clientèle), et autre manque à gagner de type perte de droits à la retraite ne sera pas indemnisée.

En l'absence de production desdits documents ou informations dans les délais impartis, la demande d'indemnisation sera classée sans suite.

Le demandeur sera dûment informé par courrier du classement de sa demande.

Examen par la Commission

Après établissement des rapports technique et financier, la commission se réunit et examine les pièces du dossier.

Le président désigne un rapporteur pour chaque dossier. Le rapporteur présente le dossier à la commission.

Sur la base du rapport technique, la commission d'indemnisation examine si le demandeur est placé dans une situation juridique susceptible d'ouvrir droit à indemnité en application des critères jurisprudentiels visés à l'article 10 du présent règlement.

Si elle ne constate pas de préjudice susceptible d'être qualifié "d'anormal", elle rejette la réclamation.

Un courrier motivé est adressé au demandeur.

Dans le cas contraire, elle poursuit l'instruction en examinant le rapport d'évaluation du préjudice économique établi par l'expert-comptable.

Lorsque le constat de gêne et de gravité est retenu, la commission procède ensuite à l'examen du rapport d'expertise comptable.

La commission détermine la période de perturbation et formule sa proposition quant à l'indemnisation (rejet, ajournement en attente de complément d'informations, proposition d'octroi d'une indemnisation d'un montant déterminé).

La réponse négative à une demande d'indemnisation devra être justifiée. Le demandeur aura la possibilité de déposer un nouveau dossier sur la base d'éléments nouveaux.

Ces deux étapes d'instruction pourront se dérouler au cours de la même séance, si le principe d'indemnisation ne souffre d'aucune contestation sérieuse.

Les propositions motivées de la commission sont transmises à la ville de Montereau-fault-Yonne pour décision.

Article 14 – Avis de la commission et protocole transactionnel

L'avis, ou la proposition d'indemnisation de la commission, est transmis au Maire lequel la transmet par courrier au demandeur.

Le demandeur dispose d'un délai de 30 jours à compter de la réception de la proposition de la commission d'indemnisation amiable pour faire connaître son acceptation ou son refus.

En l'absence de réponse dans un délai de 30 jours francs, le demandeur sera réputé avoir refusé la proposition.

En cas d'acceptation de la proposition par le demandeur, un projet de protocole transactionnel sera établi par la ville de Montereau-Fault-Yonne et inscrit à l'ordre du jour du conseil municipal qui suit la réception de l'accord.

Le demandeur reçoit notification par lettre recommandée avec accusé de réception de la décision du conseil municipal de la ville de Montereau-Fault-Yonne dans un délai de 30 jours suivant la séance.

Ce protocole d'accord vaut transaction au sens de l'article 2044 du code civil et emporte renonciation du bénéficiaire de l'indemnisation à tout recours contentieux ultérieur concernant le montant proposé et tous les chefs de préjudice.

En cas de rejet de la demande d'indemnisation ou de la proposition d'indemnisation, il appartiendra au professionnel requérant de solliciter s'il le souhaite, le médiateur municipal (tél. 07 65 18 45 70 ; mediateur.municipal@ville-montereau77.fr). La commission d'indemnisation pourra recueillir l'avis du médiateur municipal.

En cas de rejet de la demande d'indemnisation ou de la proposition d'indemnisation initiale ou après avoir saisi le médiateur municipal, il appartiendra au professionnel requérant de saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours de plein contentieux.

Tout recours contentieux formé devant une juridiction prive le demandeur du bénéfice de toute procédure amiable de la commission d'indemnisation amiable.

Article 15 - Durée d'existence de la commission

La commission est créée à compter du 12 janvier 2026, date de la délibération du conseil municipal.

La commission fonctionne jusqu'à l'achèvement de l'examen de l'ensemble des dossiers recevables.

Article 16 - Modification du présent règlement

Toute modification portée au présent règlement devra faire l'objet d'un avenant soumis à l'approbation du conseil municipal.

Annexe : dossier de demande d'indemnisation